

**Juridiction : Chambre d'appel d'expression française**

**Date : 05/07/2011**

**Type de décision : contradictoire**

**Numéro de décision : 680**

**Défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement – régularisation en cours d'instance – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 5, 32 et 44 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

Appelant de la décision disciplinaire n° DD524 du 22 février 2011 par laquelle la Chambre exécutive d'expression française de l'Institut professionnel des agents immobiliers lui a infligé la sanction disciplinaire de la radiation ;

(...)

### **3) Examen du recours**

L'appelant a été poursuivi devant la Chambre exécutive pour les griefs suivants :

« (...)

*1. Avoir, notamment en 2010, diffusé des contrats type de courtage exclusif présignés dans les boîtes aux lettres de votre commune et avoir ainsi harcelé vos prospects et dénigré la profession en donnant l'impression qu'un contrat de courtage peut être conclu à la sauvette, avec la circonstance que :*

*- les contrats proposés ne mentionnent ni votre domicile ni les références du cautionnement que vous êtes tenu de souscrire et de communiquer à vos cocontractants ;*

*- Les contrats proposés sont présignés et, moyennant signature par vos prospects, sont susceptibles de devenir parfaits, alors que vous ne connaissez pas les cocontractants et ne pouvez donc vérifier l'existence d'éventuels conflits d'intérêts ni les éléments permettant de savoir si la mission qui vous est confiée peut être acceptée et peut être exécutée telle quelle ;*

*- les contrats présignés ne contiennent pas les éléments exigés par l'arrêté royal du 12 janvier 2007.*

*2. Etre demeuré en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement depuis le 03/08/2005 ou à tout le moins être resté en défaut de produire la preuve d'une couverture depuis cette date et ce malgré les demandes expresse et rappels de l'assesseur juridique des 22/09/2008 et 23/10/2009.*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de dignité, de diligence et de confraternité ainsi qu'aux articles 1, 5, 10, 11, 12, 13, 20, 23, 32 et 44 du code de déontologie (approuvé par AR du 27/09/2006, M.B. du 18/10/2006) et des directives en cette matière ».*

\*

Par la décision attaquée, la Chambre exécutive a dit établis ces griefs et prononcé à l'encontre de l'appelant du chef de ceux-ci la sanction de la radiation ;

Il résulte de l'examen du dossier par la Chambre d'appel que le premier grief reproché ne peut être considéré comme établi ;

En effet, aucun élément matériel ne permet d'imputer à l'appelant une distribution de cette copie d'une convention ancienne ; le bénéfice du doute doit en tous cas lui profiter ;

Le second grief articulé à l'encontre de l'appelant reste cependant établi et n'est d'ailleurs pas contesté, la régularisation de la couverture d'assurance n'intervenant que le 06 juin 2011 ;

En négligeant de souscrire, durant cette longue période, une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle et son cautionnement, l'appelant a gravement manqué à ses obligations et à la sécurité dont sont en droit de s'attendre les tiers dans le cadre de leurs contacts avec une profession légalement organisée ;

Toutefois, compte tenu des problèmes spécifiques mis en évidence par l'appelant, de la régularisation intervenue et de l'absence d'antécédents la sanction sera limitée à 8 jours de suspension ;

(...)

**PAR CES MOTIFS,**

**LA CHAMBRE D'APPEL D'EXPRESSION FRANCAISE,**

Reçoit l'appel et le dit partiellement fondé ;

Ecarte le grief 1 (...) et en acquitte l'appelant ;

Dit établi le grief 2 (...) et arrête la période infractionnelle au 06 juin 2011 ;

Prononce à charge de l'appelant, Monsieur (...), du chef de ce grief, la sanction disciplinaire de la **suspension pour une durée de 8 jours** ;